

Pré-rapport du dossier de préemption pour le Secteur Tournamy

VUE D'ENSEMBLE

L'étude concerne les cellules commerciales situées
du 700 au 873 avenue de Tournamy
Rond-point de Tournamy
du 987 au 1198 avenue de Font Roubert
du 16 au 64 impasse de Font Roubert

Situé aux abords immédiats avec une entrée et une sortie de l'axe routier Cannes – Grasse, dit « la Pénétrante », ce quartier participe à l'attractivité économique de la commune.

L'activité commerciale est répartie de chaque côté des axes routiers avenue de Tournamy, le rond-point de Tournamy et l'avenue de Font Roubert.

Elle comporte 6 blocs commerciaux :

le 700

Tournamy centre commercial

centre commercial Carrefour Market

Tour center

Rond-point

avenue et impasse de Font Roubert / impasse Font Roubert

Situation établie au 11 janvier 2016

Les cellules commerciales se répartissent comme suit :

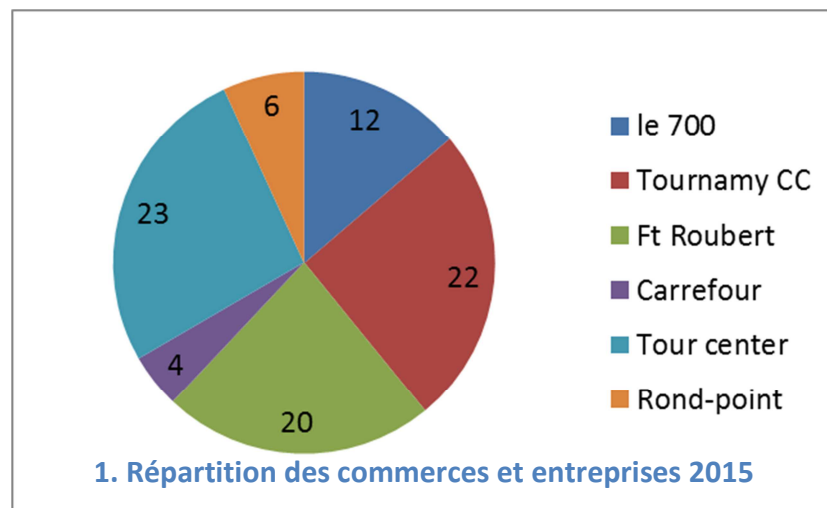
Zones d'activité	le 700	Tournamy CC	imp Ft Roubert	Carrefour	Tour center	Rond-point	total
nombre (1) entreprises 2010	16	26	22	4	30	4	98
% répartition 2010	16,33%	26,53%	22,45%	4,08%	30,61%	4,08%	100,00%
dont cellules rez-de chaussée	4	20	12	4	10	4	54
Dont service public		Médiathèque					
nombre (2) entreprises 2015	12	22	20	4	23	6	87
% répartition 2015	13,79%	25,29%	22,99%	4,60%	26,44%	6,90%	100%
dont cellules rez-de chaussée	4	20	12	4	11 (3)	6	57
Dont service public		médiathèque					
évolution 2010 / 2015	-25,00%	-15,38%	-9,09%	0,00%	-23,33%	50,00%	

Notes :

(1) recensement sur fichier

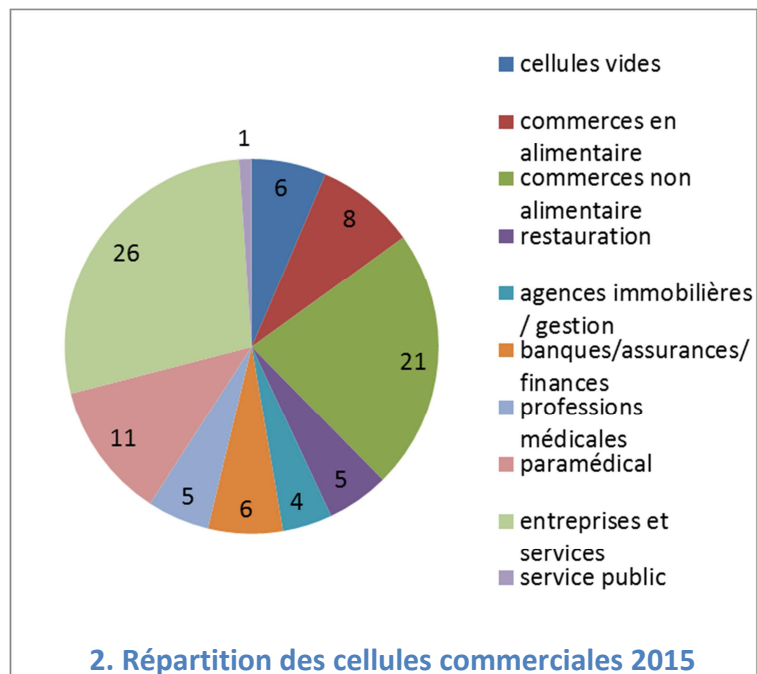
(2) recensement visuel sur site

(3) 7 cellules en façade av de Tournamy + 4 cellules sur l'arrière du bâtiment



ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE SECTEUR TOURNAMY

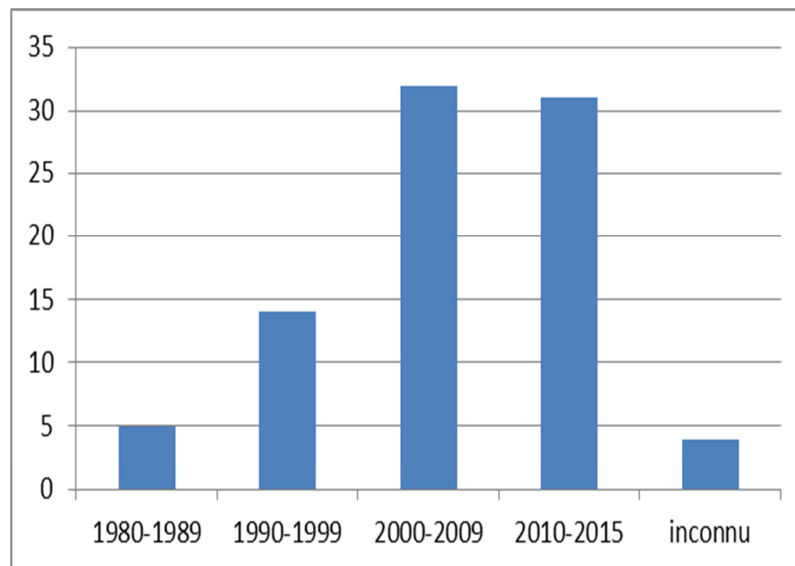
DETAIL DES ACTIVITES	nombre	%
cellules vides	6	6,45%
commerces en alimentaire	8	8,60%
commerces non alimentaire	21	22,58%
restauration	5	5,38%
agences immobilières / gestion	4	4,30%
banques/assurances/ finances	6	6,45%
professions médicales	5	5,38%
paramédical	11	11,83%
entreprises et services	26	27,96%
service public	1	1,08%
total	93	100,00%



- 2 entreprises de domiciliation AD (Tour center) et Ko-py-tou (Amy 2 Font Roubert) recensent 60 à 70 entreprises non prises en compte pour cette étude.
- L'impasse de Font Roubert dispose de plusieurs lots inoccupés (20 à 70m²)
- L'enseigne LIDL a quitté son emplacement avenue de Font Roubert, le local est actuellement inoccupé (situation en contrebas de l'avenue de Font Roubert)
- En juillet 2015, l'enseigne Ko-py-tou a déménagé ses locaux du 538 av de Tournamy à l'impasse de Font Roubert bâtiment Amy 2
- 1 commerce alimentaire s'est ouvert au dernier trimestre 2015 dans le bâtiment 700 (La Minitalia)
- 1^{er} trimestre 2016, le tennis club/ le Crocodile sur le toit du centre commercial Tournamy est repris par Padle Riviera (courts de pala et snack), le commerce décoration/cadeaux Absolute Home ferme définitivement (local 100 m² environ) et le commerce non alimentaire La Maison de la Presse change de gérant.

ANCIENNETE DES ENTREPRISES

ANCIENNETE DES ENTREPRISES	
1980-1989	5
1990-1999	14
2000-2009	32
2010-2015	31
inconnu	4
total	86

**2. Ancienneté des commerces et entreprises**

L'âge moyen des entreprises est de 10 ans.

COMMERCE MOTEURS DE LA ZONE4 locomotives :

Carrefour Market et Drive

Boulangerie Tour Center

Maison de la Presse centre commercial Tournamy

Pharmacie du centre commercial Tournamy

Enseignes de marques :

Jean-Louis David

Jacques Dessange

Jeff de Bruges

Nicolas

Concurrence :

2 agences de voyage

2 cavistes

2 coiffeurs

Cellules commerciales :

coût élevé des loyers. Surface moyenne de 30 à 50m².

CLIENTELE

Quartier à dominante commerciale et concentré au cœur d'une zone résidente (rues adjacentes et en remontant l'avenue de Tournamy).

Néanmoins les commerces drainent une clientèle très importante, à la fois mouginoise (axe d'entrée/sortie de la commune), mais aussi des autres quartiers et des communes limitrophes grâce à l'accès immédiat de la voie rapide, et au maillage très dense du réseau de transport en commun.

STATIONNEMENT

En plus du stationnement en zone bleue sur la voirie, avenue Tournamy, Les 6 pôles d'activités disposent de plusieurs aires de stationnement gratuites.

PLACES DE PARKING	zone bleue	libre	privé ouvert public	privé commerces	handicapé	2 roues	taxi
voirie	27						2
parking 700	66				1	1	
parking Tournamy CC	37				1	2	
parking Impasse Font Roubert		15	10	10			
parking Carrefour Market CC			112		3		
parking Tour Center			5	35 - 40			
rond-point / début avenue de Tournamy (sur trottoir devant commerces)		15					
Total	130	30	127	45 à 55	5	3	2

TRANSPORT

La voie rapide dite « La Pénétrante », axe Cannes – Grasse, offre un accès et une sortie immédiats dans les 2 sens.

Le quartier est desservi par un maillage de transport en commun à l'arrêt Tournamy :

Palmbus : ligne régulière n° 30

Palm à la Demande : 200 – 203 – 204 – 205 – 207 et 208

Ligne d'azur : 600 et 650

De plus, l'avenue de Tournamy dispose d'une station taxi, à côté de la borne interactive d'information et communication de la ville, en bordure du parking du centre commercial Tournamy.

LES ATOUS ET FAIBLESSES

Le quartier de Tournamy a plusieurs zones commerciales, qui en fonction de l'emplacement, ne disposent pas toutes de la même attractivité.

La zone commerciale qui bénéficie d'une zone de chalandise privilégiée par la clientèle locale est le centre Commercial de Tournamy et ses environs proches, Tournamy 700 et Tournamy Center.

La signalétique a été revue par la ville de Mougins pour faciliter l'accès à cette zone commerciale. La galerie de Tournamy bénéficie de 2 commerces locomotives, la pharmacie et la Maison de la Presse. En majorité les commerces qui sont installés dans la galerie, boutiques de vêtements, institut d'esthétique, fleuriste, ont une clientèle fidèle. La ville a privilégié une zone bleue sur le grand parking Tournamy pour inciter la clientèle à venir consommer à Mougins.

Cependant cette galerie rencontre des faiblesses, en particulier pour la création de nouvelles activités à l'intérieur, le choix d'implantation doit être stratégique du fait que cette galerie a peu de visibilité extérieure et des loyers relativement élevés.

La zone Amy center bénéficie d'un parking important, gratuit, sans zone bleue mais son point faible est le manque de visibilité, étant excentrée du reste de Tournamy entraînant un turnover important de commerces et entreprises et une inoccupation durable de certains lots. L'absence de visibilité occasionne des coûts supplémentaires aux commerces pour leur communication, (maison de la moto) et entraînant une pollution visuelle pour l'environnement. Depuis quelques années les professions libérales investissent cet espace.

Enfin, le supermarché Carrefour market accolé à la pénétrante, draine un nombre conséquent de clients pouvant bénéficier aux autres commerces à proximité. Le seul point négatif est l'accès au parking du supermarché (« tourner à gauche » dans un virage).

SYNTHESE - SECTEUR TOURNAMY

L'offre

- ✓ une position géographique privilégiée avec un maillage route/transports dense

- ✓ Une offre commerciale dynamique et complémentaire, tournée vers une clientèle locale, mais aussi ouverte sur les autres quartiers et communes limitrophes
 - 87 cellules commerciales
 - Une gamme complète de commerces de proximité

- ✓ 2 zones commerciales distinctes :
 - 1 zone de commerces de proximité, avenue de Tournamy et rond-point Tournamy
 - 1 zone commerciale et de bureaux, impasse de Font Roubert

- ✓ Un équilibre entre commerces alimentaires, non alimentaires, professions médicales /paramédicales, et entreprises de service

- ✓ Un quartier à spécificité commerciale au centre de quartiers d'immeubles et résidentiels

- ✓ Attractivité de la médiathèque municipale

La préemption du quartier Tournamy / Font Roubert

- ✓ Pourquoi ?
 - Maintenir l'équilibre entre les types de commerce
 - Maîtriser les nouvelles implantations possibles d'agences immobilières et bancaires

- ✓ Qui ?
 - Les commerces de la galerie Tournamy et Font Roubert
 - Les autres cellules commerciales si existence d'un bail « tout commerce »